

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN
DENDA DALAM AKAD SEWA RUMAH INDEKOS DI DUKUH
PANDUGO KECAMATAN RUNGKUT SURABAYA**

SKRIPSI

Oleh:

Fitrotun Nuzula

NIM: C02216025



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Surabaya
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fitrotun Nuzula

NIM : C02216025

Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum / Hukum Perdata Islam /
Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan
Denda Sewa Menyewa Kos Rumah Tangga Di
Dukuh Pandugo Kecamatan Rungkut Surabaya

Dengan ini sungguh-sungguh menyatakan bahwasannya skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil karya/penelitian saya sendiri, kecuali pada bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 11 Maret 2020

Saya menyatakan,



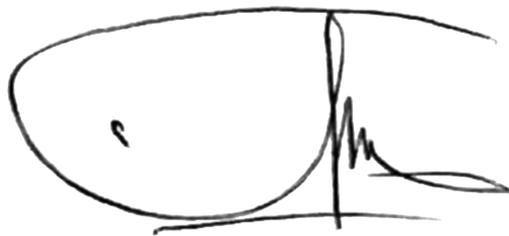
Fitrotun Nuzula

NIM. C02216025

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Fitrotun Nuzula Nim. C02216025 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasah.

Surabaya, 11 Maret 2020
Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded initial 'A' followed by a vertical line and some smaller, less distinct characters.

Prof. Dr. H. Abu Azam Al Hadi, M.Ag

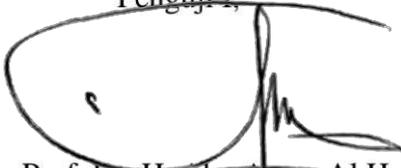
NIP. 195808121991031001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Fitrotun Nuzula NIM. C02216025 ini telah dipertahankan di depan Sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya pada hari Jum'at, 20 Maret 2020, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

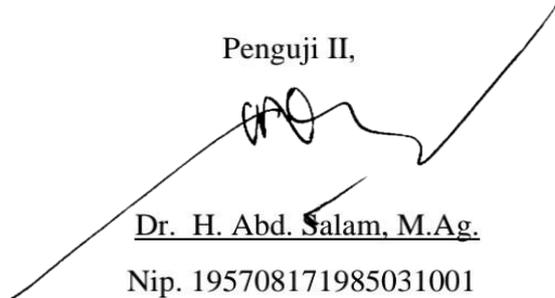
Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,



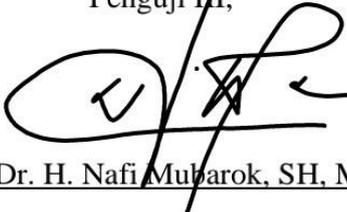
Prof. Dr. H. Abu Azam Al Hadi, M.Ag
Nip. 195808121991031001

Penguji II,



Dr. H. Abd. Salam, M.Ag.
Nip. 195708171985031001

Penguji III,



Dr. H. Nafi Mubarak, SH, M. HI.
Nip. 197404142008011014

Penguji IV,

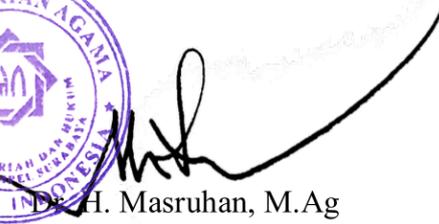


Novi Sopwan, M. Si.
Nip. 198411212018011002

Surabaya, 6 April 2020

Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,




Dr. H. Masruhan, M.Ag
NIP. 195904041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA

PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Fitrotun Nuzula
NIM : C02216025
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : zelanuzela@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain

yang berjudul :

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN DENDA DALAM
AKAD SEWA RUMAH INDEKOS DI DUKUH PANDUGO KECAMATAN
RUNGKUT SURABAYA**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 9 Maret 2020
Penulis



(Fitrotun Nuzula)

serta sighthat seadanya. Seperti contoh proses akad serta sighthat antara penyewa (*musta'jir*) dan pemberi sewa (*al-ā'jir*). Penyewa (*musta'jir*) berkata “pak/bu, saya mau kos disini. Apakah masih ada tempat yang kosong?” lalu dijawab dengan pihak pemberi sewa (*al-ā'jir*)” iya mbak/mas masih. Mau sewa berapa?” kemudian penyewa (*musta'jir*) “ untuk biaya perbulannya berapa?” dan dijawab oleh pemberi sewa (*al-ā'jir*) “ satu bulannya 850 ribu” kemudian penyewa (*musta'jir*) menjawab” baik bu saya mau sewa satu kamar” pemberi sewa (*al-ā'jir*) menjawab” baik mas”.

Setelah penyewa (*musta'jir*) setuju dan memasuki kamar, pada suatu waktu pihak penyewa lalai dalam membayar sewa ada perjanjian bahwa siapa saja yang telat membayar sewa pada tanggal kesepakatan dan melebihi seminggu di denda 20 ribu, jika melebihi dua minggu didenda 40 ribu, jika tidak dapat membayar sewa pada tanggal kesepakatan akan dikenakan denda kelipatan 20 ribu dalam hitungan mingguan. Dimana para pihak penyewa masih merasa keberatan dengan penambahan denda yang diterapkan oleh pemilik, karena ketidakjelasan biaya.

Berdasarkan pemaparan yang sudah dijelaskan, penulis bermaksud mengkaji tentang penerapan denda didalam akad sewa rumah indekos di Dukun Pandugo Kecamatan Rungkut Surabaya. Penulis mengkaji tentang pelaksanaan denda yang tidak ada kesepakatan di awal oleh pemilik sewa serta masih adanya pihak penyewa yang merasa dirugikan terhadap denda yangberlipat-lipat.

(indekos) di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya” dalam penelitian tersebut disimpulkan bahwa sewa menyewa indekos mahasiswa ini berada di wilayah dekat dengan kampus Iain Sunan Ampel Surabaya dengan banyaknya mahasiswa dari kota bahkan pulau lain yang memerlukan tempat tinggal selama masa perkuliahan berlangsung, dimana ketika liburan semester tiba pihak pemilik menerapkan biaya seperti mana bulan-bulan sebelumnya. Pihak penyewa indekos diwajibkan untuk membayar indekos meskipun sedang tidak menempatinya atau waktu liburan semester. Para penyewa merasa dirugikan karena selama liburan semester tidak menempati dan tidak memakai fasilitasnya¹² Perbedaan dalam penelitian ini membahas tentang penerapan biaya pada liburan semester yang diwajibkannya penyewa untuk membayar seperti kala sedang menempatinya, sedangkan penulis membahas mengenai penerapan denda yang berlipat-lipat tanpa adanya kesepakatan di awal antara pihak pemilik dan pihak penyewa.

Kedua, Penelitian yang ditulis oleh Ari Rahmawati Mahasiswa jurusan Muamalah Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya pada tahun 2012 yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Usaha Persewaan Mobil di Dusun Buaran Keboguyang Kecamatan Jabon Kabupaten Sidoarjo” dalam penelitian tersebut disimpulkan bahwa adanya sekelompok orang yang melakukan praktek usaha yang dimiliki perorangan dan antara beberapa orang tetapi yang melakukan persewaan tetap satu orang. Dan

¹² Abd Rohman Arief, “Analisis Hukum Islam dan Undang-undang No.6 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar (kost) di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya” (Skripsi-UIN Sunan Ampel Surabaya, Surabaya 2009)

didalam perjanjian tersebut tidak tertera dalam akte tertulis perjanjian hanya dilakukan secara lisan. Dan dalam melakukan persewaan ini pihak penyewa tidak menuliskan secara rinci berapa perolehan sewa selama satu bulan. Hingga pada pelaksanaannya pihak penyewa tidak ada kepastian dalam pembagian hasilnya kepada pemilik mobil.¹³ Sedangkan perbedaan pada penelitian ini tidak ditulis berapa pendapatan sewa menyewanya, dan waktu-waktu pelaksanaannya tidak adanya kesepakatan pembagian hasil kepada si pemilik. Penelitian yang saya teliti yaitu adanya denda tanpa adanya perjanjian di awal dan adanya pihak yang merasa dirugikan.

Ketiga, Penelitian yang ditulis oleh Dani Arisman Mahasiswa jurusan Ahwal Al- Syakhshiyah Universitas Islam Indonesia Yogyakarta pada tahun 2018 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Pemandokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta”. Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa pihak penyewa merasa dirugikan, karena adanya renovasi terhadap pemandokan yang mengharuskan pihak penyewa harus pindah terlebih dahulu meskipun kontrak sewanya masih ada dalam sebulan itu.¹⁴ Perbedaan skripsi ini yang membahas tentang adanya pihak yang merasa dirugikan karena masih adanya kontrak sewa tetapi harus pindah, dikarenakan pemandokan di renovasi. Penelitian yang saya lakukan membahas tentang adanya denda

¹³ Ari Rahmawati “*Analisis Hukum Islam terhadap Praktek Usaha Persewaan Mobil di Dusun Buaran Keboguyang Kecamatan Jabon Kabupaten Sidoarjo*” (Skripsi-UIN Sunan Ampel Surabaya, 2012)

¹⁴ Dani Arisman “*Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa-menyewa Pemandokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta*” (Skripsi- UII, Yogyakarta 2018)

Bab ketiga, ini merupakan pembahasan penelitian tentang akad sewa rumah indekos di Dukuh Pandugo Surabaya dalam bab ini memuat tentang gambaran umum Dukuh Pandugo, struktur pemerintahan Dukuh Pandugo dan memuat tentang latar belakang proses terjadinya sewa menyewa kos.

Bab empat, setelah hasil riset diutarakan maka proses selanjutnya adalah melakukan analisis terhadap pokok-pokok permasalahan yang sesuai dengan data-data yang diperoleh pada akad sewa rumah indekos yang meliputi analisis penerapan denda dalam akad sewa rumah indekos di Dukuh Pandugo Kecamatan Rungkut Surabaya dan analisis hukum Islam terhadap pelaksanaan penerapan denda dalam akad sewa rumah indekos di Dukuh Pandugo Surabaya

Bab lima, bab ini merupakan penutup yang merupakan bab akhir, dengan melalui pembahasan yang secukupnya, maka akan diperoleh jawaban-jawaban atas permasalahan yang dituangkan dalam bentuk kesimpulan dan saran-saran.

Untuk mendapatkan gambaran umum untuk memecahkan masalah yang dihadapi terlebih dahulu penulis akan menjabarkan sekilas tentang akad yang terjadi dalam sewa menyewa kos-kosan rumah tangga ini

Seperti yang telah penulis paparkan pada bab sebelumnya, terjadinya akad sewa rumah indekos dengan proses adanya akad *Ijab dan Qobul* yang sangat sederhana dengan mengucapkan kalimat *Sighat* dan barulah terjadinya suatu akad dikatakan sah atau *deal*.

Sewa menyewa sendiri terdapat adanya pelaku yang terlibat dalam sewa menyewa yaitu adanya penyewa (*musta'jir*) dan pemberi sewa (*al-'ajir*), dari sinilah penulis akan memaparkan penjelasan hasil wawancara kepada penyewa dan pemilik sewa.

Penulis telah melakukan wawancara dari beberapa responden untuk mengetahui bagaimana praktik akad sewa rumah indekos di Dukuh Pandugo serta mengetahui terjadinya penerapan dan pelaksanaan denda yang terjadi di sewa rumah indekos yang ada di Dukuh Pandugo, setelah itu penulis akan membandingkannya dengan rukun dan syarat yang ada pada sewa menyewa (*Ijārah*)

Pemilik rumah indekos yang pertama bernama Ibu Fatmah. Ibu fatmah telah mendirikan penyewaan rumah indekos sudah dari tahun 2002, ia memiliki 15 rumah indekos. Cara mempromosikan tempat sewanya yaitu melalui kertas pengumuman yang di letakkan di depan tempat sewanya, akad yang digunakan pada saat sewa rumah seperti pada umumnya dengan menyebutkan harga sewa serta apa saja yang di dapat

Untuk masalah *Ijab dan Qabul* antara kedua belah pihak biasanya dilakukan langsung oleh pemilik sewa atau jika pemilik ada keperluan lain maka diwakilkan sama anggota keluarganya seperti anak kandungnya, atau suami istri dari pemilik. Mengenai bahasa yang di gunakan saat *Ijab Qabul* adalah dengan bahasa campuran antara bahasa Indonesia dengan bahasa Jawa yang penting si penyewa faham.

Untuk bentuk pengungkapan *Ijab dan Qabul* sendiri seperti: pak/bu saya dapat info bahwa sini sedang menyewakan rumah indekos ya? Dan penyewa menjawab” iya mas benar” penyewa bertanya lagi”Saya mau menyewa 1 kamar pak/bu, berapa perbulannya bu?” pemilik memberitahukan harga sewa perbulannya “oh iya mas/ mbak monggo, perbulannya tergantung mas/mbak mau minta kamar yang mana dulu” jika penyewa sudah mengetahui harga sewa setiap sebulannya tanpa adanya perjanjian-perjanjian mengenai larangan maupun kewajiban bagi penyewa dalam masa kontraknya.

Untuk masalah pembayaran penyewa dikenai biaya perbulannya rata-rata sebesar \pm Rp. 850.000 sampai dengan Rp 1. 200.000 tergantung tempat yang dipilih, maksudnya apabila sewa rumah indekos dengan kamar mandi dalam berarti harganya lebih mahal, serta penyewa harus membayar sewa bulanannya tepat pada tanggal perjanjian.

baliqh, serta *Ijab Qabūl*. Pada awal perjanjian (*akad*) disini dilakukan secara langsung dari pihak pemilik dan pihak penyewa dengan di sertai bukti pembayaran (Upah). Dengan terpenuhinya syarat dan rukun sewa menyewa (*Ijārah*) ini maka perjanjian (*akad*) ini di anggap sudah sesuai pada syariat Islam atau dinyatakan sah (*Sahīh*)

Jika dilihat dari segi objek, pihak persewaan menyediakan rumah indekos dimana rumah tersebut merupakan barang tidak dilarang oleh syara' (boleh), kemudian antara pihak pemilik dan penyewa telah menyepakati *akad* sewa tersebut, dalam prosedur pembayaran yaitu dengan membayar uang bulanan sebesar ± Rp 800.000 setelah melakukan pembayaran kedua belah pihak saling rela, dan pihak pemilik memberikan kunci kamar juga bukti kwitansi pembayaran pertamanya

Sedangkan jika dilihat dari segi *akad*, pada hakikatnya perjanjian tersebut dianggap sah (*Sahīh*) dengan adanya *Ijab Qabūl*. *Akad* sendiri menurut bahasa berarti ikatan, sedangkan menurut istilah *akad* berarti suatu ikatan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Perjanjian sewa berlangsung dengan adanya kerelaan hati dan jiwa yang tidak diketahui orang lain lantaran tersembunyi. Karena itu syari'at menetapkan, ucapkanlah yang menjadi ungkapan di dalam hati dan jiwamu. Dalam pengambilan denda pada sewa rumah indekos ini tidak adanya kesepakatan terlebih dahulu antara kedua belah pihak serta tidak diberitahukannya peraturan-peraturan dalam menyewa, hanya saja denda itu berlangsung ketika penyewa terlambat membayar uang sewa bulanan

1. Denda keterlambatan pembayaran setiap bulan, yang melebihi jatuh tempo pada awal perjanjian
2. Besaran denda yang diberlakukan adalah sebesar Rp. 20.000,- per minggu. Adapun tujuan di adakannya denda tersebut yaitu agar penyewa lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya dalam membayar biaya sewa tepat waktu

Pelaksanaan denda pada akad sewa rumah indekos di dukuh pandugo kecamatan rugkut Surabaya ini merupakan salah satu jenis dari hukuman *ta'zir*. *Ta'zir* adalah hukuman yang bersifat edukatif yang ditentukan oleh hakim atas pelaku tindak pidana atau pelaku perbuatan maksiat yang hukumannya belum ditentukan oleh syariat atau kepastian hukumannya belum ada.

Penerapan denda ini tergolong *al-ta'zir li al-maslahah al-'āmmah* (*ta'zir* untuk kemaslahatan umum). Menurut kesepakatan ahli fiqh, pada prinsip jarimah *ta'zir* tersebut adalah perbuatan-perbuatan yang bersifat maksiat. Akan tetapi, syariat Islam juga membolehkan para penguasa (hakim) menetapkan bentuk jarimah *ta'zir* lain apabila kemaslahatan umum menghendaki penetapan tersebut. Namun demikian, jarimah *ta'zir* yang ditetapkan penguasa itu, menurut ulama fiqh, perbuatan itu sendiri bukan diharamkan, tetapi keharamannya terletak pada sifat perbuatan itu. Sifat yang membuat keharaman itu adalah terkait dengan gangguan terhadap kepentingan, kemaslahatan, dan keamanan masyarakat dan

- Kasiram, M. *Metodologi Penelitian*. Malang: UIN Maliki Press, 2010.
- Khallaf, A. W. *Ilmu Ushul Fiqh*. Jakarta: Pustaka Amani, 2003.
- Nasional, Dewan Syariah, Fatwa DSN-MUI No: 123/DSN-MUI/XI/2018 tentang Penggunaan Dana Yang Tidak Boleh Diakui Sebagai Pendapatan Bagi Lembaga Keuangan Syariah, Lembaga Bisnis Syariah, dan Lembaga Perekonomian Syariah, 2018
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Depok: PT Rajagrafindo, 2015.
- Rahmawati, Ari. *Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Usaha Persewaan Mobil di Dusun Buaran Keboguyang Kecamatan Jabon Kabupaten Sidoarjo*. Skripsi — Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2012.
- RI, Departemen Agama. *Al-Quran dan Tafsirnya Jilid 3*. Jakarta: Lentera Abadi, 2010.
- Riyanto, A. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit, 2004.
- Rozalinda. *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada sektor keuangan Syariah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2017.
- Setyosari, P. *Metode Penelitian Pendidikan dan Pengembangan*. Jakarta: Prenadamedia, 2016.
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Subekti, R & Tjidrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2014.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016.
- _____. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Press, 2016
- Suqiyah Musafa'ah. *Hadith Hukum Ekonomi Islam*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Syafe'I, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV. Mustaka Setia, 2001.

